

"УТВЕРЖДАЮ"

Председатель общественных
обсуждений – заместитель главы
Раменского муниципального округа
Московской области

_____ Никитин А.П.

«26» февраля 2025г.

Заключение

**по результатам общественных обсуждений по «Проекту внесения
изменений в генеральный план Раменского городского округа
Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской
агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми
номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347»**

Общие сведения о проекте, представленном на общественные обсуждения:

Генеральный план – один из видов градостроительной документации по территориальному планированию, определяющий градостроительную стратегию и условия формирования среды жизнедеятельности населения. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, этот документ устанавливает границы населенных пунктов, функциональное назначение территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития социальной, инженерной, транспортной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, а также интересов других муниципальных образований.

Внесение изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347 подготовлено Государственным автономным учреждением Московской области «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (ГАУ МО «НИиПИ градостроительства»), в соответствии с Распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 29РВ-1200 от 26.11.2024 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347» и на основании Договора № 375-2024 от 06.12.2024.

Генеральный план применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347 разработан на расчетный период до 2044 года, с выделением первой очереди - 2029 год.

Проект генерального плана Раменского городского округа подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Воздушным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иных нормативных, правовых актов Российской Федерации и Московской области.

При подготовке проекта учтены сведения государственного кадастра недвижимости, генеральный план Раменского городского округа Московской области, утвержденный Решением Совета депутатов Раменского городского округа Московской области от 22.12.2021 № 13/3-СД.

Генеральный план содержит следующие материалы.

Утверждаемая часть:

1. Положение о территориальном планировании:

- сведения о нормативных потребностях в объектах местного значения;
- параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального и регионального значения, за исключением линейных объектов.

2. Графические материалы (карты):

- Карта границ населенных пунктов Раменского городского округа применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347;

- Карта функциональных зон Раменского городского округа применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347.

3. Приложение. Сведения о границе населенного пункта, которые должны содержать графическое описание местоположения границы населенного пункта, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, подготовленные в соответствии с приказом Росреестра от 26.07.2022 № П/0292.

Материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план:

ТОМ I. «Планировочная и инженерно-транспортная организация территории.

Социально-экономическое обоснование»;

ТОМ II. «Охрана окружающей среды»;

ТОМ III. «Объекты культурного наследия»;

ТОМ IV. «Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Приложение к материалам по обоснованию внесения изменений в генеральный план: земельные участки, рассмотренные межведомственной рабочей группой по устранению противоречий в сведениях Государственных реестров (в соответствии с Федеральным законом № 280-ФЗ от 29.07.2017 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»).

В генеральном плане выделяются первая очередь (2029 год) и расчетный срок (2044 год).

Генеральный план подготовлен в соответствии со следующими документами и нормативными правовыми актами (в редакциях, актуальных на момент выпуска проекта):

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Воздушный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 31.12.2017 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» и другими нормативно правовыми актами РФБ Московской области и ОМС.

При подготовке проекта учтены сведения государственного кадастра недвижимости, генеральный план Раменского городского округа Московской области, утвержденный Решением Совета депутатов Раменского городского округа Московской области от 22.12.2021 № 13/3-СД.

Раменский городской округ расположен в восточной части Московской области. Поселок Раменской агрохимстанции (РАОС) расположен в центральной части Московской области к юго-востоку от Москвы в границах Раменского городского округа. Земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347 расположены в районе п. Раменской агрохимстанции (РАОС), д. Ивановка, с. Синьково, д. Запрудное в западной части Раменского городского округа.

Площадь территории в рассматриваемых границах 113,59 га. Площадь населенного пункта п. Раменской агрохимстанции (РАОС) составляет 56,31 га.

В целях наиболее эффективного использования территорий, допускается в составе функциональных зон, не предусматривающих жилищного строительства, расположенных в границах населенных пунктов, размещение любых нежилых объектов при условии соблюдения нормативов градостроительного проектирования, требований технических регламентов, санитарных правил и норм, иных обязательных требований, предусмотренным действующим законодательством, без внесения изменений в генеральный план.

В генеральном плане городского округа определена структура функциональных зон, в которой выделяются следующие группы зон:

1. Жилые зоны;
2. Общественно-деловые зоны;
3. Производственные, коммунально-складские зоны, зоны транспортной инфраструктуры;
4. Зоны рекреационного назначения;
5. Многофункциональные зоны.

В границах п. Раменской агрохимстанции (РАОС) устанавливаются следующие функциональные зоны:

1. Жилые зоны.

В состав жилых зон включены:

- Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж1;
- Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж2

Жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания.

Размещение социальных, рекреационных, общественно-деловых объектов допускается во всех жилых функциональных зонах.

2. Общественные зоны

В состав общественных зон включены:

- Многофункциональная общественно-деловая зона О1
- Зона специализированной общественной застройки О2

Общественные зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в населенных пунктах.

Общественные зоны предлагается развивать с учетом нормативных радиусов обслуживания и необходимой расчетной мощности объектов в соответствии с нормами градостроительного проектирования.

3. Производственные зоны, коммунально-складские зоны, зоны транспортной инфраструктуры, научно-производственные зоны.

В состав зон включены:

- Производственная зона П
- Коммунально-складская зона К
- Зона транспортной инфраструктуры Т

Производственные зоны, как правило, предназначены для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, требующие устройства санитарно-защитных зон, а также для размещения железнодорожных подъездных путей, коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Развитие данных зон планируется в контексте поддержания в необходимом техническом состоянии объектов инженерного обеспечения и транспортной инфраструктуры с учетом технических регламентов и нормативных требований относительно объектов расположенных в данных зонах.

4. Зоны рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения включены:

- Лесопарковая зона Р4

В состав зон рекреационного назначения могут включаться территории, занятые лесами, открытыми озелененными и ландшафтными пространствами, скверами, парками, благоустроенными садами, прудами, озерами, пляжами, в том числе могут включаться объекты, используемые и предназначенные для массового долговременного и кратковременного отдыха населения, все видов туризма, занятий физической культурой и спортом.

Проектом внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347 на рассматриваемой территории планируется создание 2,39 тыс. новых рабочих мест на расчетный срок.

Проектом внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами

50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347 не предусмотрено размещение новой жилой застройки, а также не предусматривается развитие территорий, предназначенных для ведения садоводства и огородничества.

Внешние транспортные связи п. Раменской агрохимстанции (РАОС) с Москвой и центрами муниципальных образований Московской области осуществляются по автомобильной дороге регионального значения М-5 «Урал» - РАОС.

Внешние транспортные связи земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347 с Москвой и центрами муниципальных образований Московской области осуществляются по автомобильной дороге регионального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск, обход г. Бронницы, Коломна, км.36+400-км 59+410, км 86+930- км 98+055.

Заявитель: Гузаревич И.Г.

Разработчик проекта: Государственное автономное учреждение Московской области «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (ГАУ МО «НИиПИ градостроительства»), 143960, Московская область, г. Реутов, проспект Мира, д. 57, помещение III, тел: +7 (495) 242 77 07, niipi@mosreg.ru.

Сроки проведения общественных обсуждений: с 28.01.2025 по 03.03.2025

Формы оповещения о проведении общественных обсуждений:

Постановление Администрации Раменского муниципального округа Московской области от 24.01.2025 № 198 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347»:

- опубликовано 28.01.2025 в сетевом издании «РАММЕДИА» с доменным именем сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://ramnews.ru>;

- размещено на официальном информационном портале Раменского муниципального округа в разделе «Официальные документы» www.ramenskoye.ru;

- размещено в государственной информационной системе «Портал государственных и муниципальных услуг Московской области» (РПГУ).

Сведения о проведении экспозиции по материалам:

Экспозиции «Проекта внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347» были открыты с 28.01.2025 по 24.02.2025 в соответствии с режимом работы: понедельник – четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00 (обеденный перерыв с 13.00 до 14.00), кроме праздничных дней, установленных законодательством Российской Федерации по следующим адресу:

- Московская область, Раменский муниципальный округ, г. Раменское, ул. Воровского, д. 1А, 3 этаж;

- Московская область, Раменский муниципальный округ, с.Софьино, стр.18.

Количество поступивших предложений и замечаний – 39 обращений.

Сведения о протоколе общественных обсуждений:

Протокол №1 общественных обсуждений от 26.02.2025.

Предложения и замечания участников общественных обсуждений:

В период проведения общественных обсуждений по «Проекту внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347» поступило 37 обращений с предложениями отклонить «Проект внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347» в связи с тем, что согласно ст.7 п.1 Федерального закона 172-ФЗ от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается только в исключительных случаях. В материалах, представленных на общественных обсуждениях, отсутствуют обоснования исключительности случая в отношении земельных участков, которые планируют перевести из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленного назначения. Принятие изменения в генплан приведет к нежелательному снижению площади сельскохозяйственных земель в Подмосковье и Раменском округе, ухудшению продовольственной безопасности региона, приведет к увеличению и без того высокой экологической нагрузки на территорию.

Так же, исходя из материалов проекта, в границы населенного пункта РАОС предлагается включить земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:167395, с категорией земли – земли сельскохозяйственного

назначения и назначить данному земельному участку функциональную зону О-1. Учитывая значительный перечень возможных видов разрешенного использования, допустимых в этой зоне, непосредственную близость участка к таким учреждениям как детский сад, к жилой застройке, полное отсутствие в материалах проекта обоснования и информации по планируемому использованию участка, предлагаем отклонить проект до предоставления официальной утвержденной информации о предлагаемых к строительству на участке объектах.

Согласно материалам проекта, к территории п. РАОС предлагается присоединить земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040322:972 и назначить ему зону промышленности. Данный участок расположен в непосредственной близости к водному объекту, принадлежащему к ручью Семеновка, несущему воды в реку Москва и, соответственно, входящему в бассейн р. Волга. Значительная часть участка входит в водоохранную зону ручья. Расположение здесь промышленной зоны очевидно создаст опасность дополнительного загрязнения р. Волга в то время, как федеральные власти прилагают значительные усилия к охране и восстановлению реки.

Согласно Схеме территориального планирования Московской области, Раменский округ относится к Видновско-Подольско-Раменской системе расселения, которая определена как рекреационно-городская. Это подразумевает широкое развитие рекреационно-парковой застройки, расширение индивидуального жилого фонда. Однако, все изменения в Генеральный план с момента его утверждения предусматривали по большей части развитие промышленных территорий.

Локально на территории ТУ «Софьинское» наблюдается особенно большой перекоп в пользу промышленных площадей. Таким образом, принятие предлагаемого Проекта изменений противоречит принципам развития региона, Схеме территориального планирования, несет дополнительный ущерб наличию благоприятной среды обитания для жителей.

Согласно Проекту изменений в генплан, на земельном участке планируется создание складского комплекса и административно-бытовой части, что позволит организовать 2,39 тыс. новых рабочих мест. Однако, на территории ТУ «Софьинское» показатели безработицы на порядки ниже, наблюдается нехватка рабочей силы. На существующие предприятия завозятся вахтовые рабочие. Очевидно, что и на новом предприятии будут работать не местные жители. При этом, существующие мощности общественного транспорта уже не справляются с потоком пассажиров, что подтверждается постоянными жалобами жителей. В предлагаемом проекте никак не предусматривается обеспечение проезда более двух тысяч сотрудников к месту работы или их проживание, не сделаны расчеты пассажиропотока. На случай использования служебного транспорта не сделаны расчеты нагрузки на дорожную сеть, не согласована с ГИБДД возможность подвоза людей в таких количествах.

Безудержное строительство складских предприятий на территории ТУ «Софьинское» уже привело к социальной напряженности, появлению множества нелегальных гостиниц, нелегальной миграции, росту числа правонарушений. Перевод земельного участка под промышленное назначение только усугубит ситуацию.

Также поступило 2 обращения с предложением о включении в границы населенного пункта п. РАОС и отнесение к функциональной зоне Ж-2 для строительства объектов ИЖС земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0000000:168499, 50:23:0000000:168501, 50:23:0000000:168502, 50:23:0040322:982, 50:23:0040322:921, 50:23:0000000:168500.

Выводы и рекомендации:

Процедура проведения общественных обсуждений по «Проекту внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347» соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Московской области, нормативным актам Администрации Раменского муниципального района, в связи с чем, общественные обсуждения считать состоявшимися.

В соответствии с пп. 4 ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, в том числе для размещения промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по городскому округу. Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 № 15ВР-2452 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости» определена кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в Раменском городском округе. Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения составляет 10 руб. 57 копеек за 1 кв.м., что не превышает показателя кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков (7 рублей 93 копейка за 1 кв.м).

Рекреационно-городская система расселения подразумевает развитие рекреационных, парковых, жилых и промышленно-складских зон. Городская застройка осуществляется в соответствии с градостроительным зонированием, определяющим наличие жилых, общественно-деловых, производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур, зон сельскохозяйственного использования, зон рекреационного назначения, зон особо охраняемых территорий,

зон специального назначения, зон размещения военных объектов и иных видов территориальных зон. Таким образом, установление функциональной производственной зоны в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347, а установление многофункциональной общественно-деловой зоны (О-1) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:167395 к не противоречит требованиям земельного и градостроительного законодательства.

Поступившие в ходе общественных обсуждений возражения в части нагрузки на дорожную сеть, увеличения пассажиропотока, организации дорожного движения относятся к стадии проектирования и получения исходно-разрешительной документации для объектов капитального строительства. Рекомендовать собственнику земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347 учесть поступившие возражения граждан при подготовке проектной документации.

Также на основании поступивших возражений в части социальной напряженности, связанной с ростом нелегальной миграции и организацией гостиниц/хостелов, рекомендовать собственнику земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347 предусмотреть размещение мест временного проживания сотрудников в соответствии с Распоряжением Губернатора Московской области от 20.02.2024 № 91-РГ «Об организации жилищного обустройства отдельных категорий лиц, в том числе являющихся иностранными гражданами или лицами без гражданства» и Стандартом обеспечения местами проживания работников, не имеющих постоянного места жительства на территории Московской, утвержденным Постановлением Правительства Московской области от 26.02.2024 № 158-ПП.

Замечания и предложения участников общественных обсуждений в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040322:972 в части его отнесения к производственной зоне (П) и включению в границы населенного пункта п. РАОС в соответствии с Постановлением Администрации Раменского городского округа Московской области от 22.04.2024 № 1456 принимались в период с 26.04.2024 по 20.05.2024. Решением Совета депутатов Раменского муниципального округа Московской области от 26.02.2025 № 3/7-СД соответствующие изменения утверждены.

Учесть в проекте внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) поступившие в ходе общественных обсуждений предложения о переводе земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0000000:168499, 50:23:0000000:168501, 50:23:0000000:168502, 50:23:0040322:982, 50:23:0040322:921, 50:23:0000000:168500 в функциональную

зону застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-2) и включению в границы населенного пункта п. РАОС.

Настоящее заключение о результатах общественных обсуждений по «Проекту внесения изменений в генеральный план Раменского городского округа Московской области применительно к населенному пункту п. Раменской агрохимстанции (РАОС) и земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0040537:346, 50:23:0040537:347» опубликовать в сетевом издании «РАММЕДИА» с доменным именем сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://ramnews.ru>, разместить на официальном информационном портале Раменского муниципального округа в разделе «Официальные документы» <http://ramenskoye.ru/> и в государственной информационной системе «Портал государственных и муниципальных услуг Московской области» (РПГУ).

Подписи членов уполномоченного органа:

заместитель председателя общественных обсуждений –
исполняющий обязанности начальника управления
градостроительной деятельности и рекламы
администрации Раменского муниципального округа

Романов Р.Б.

секретарь общественных обсуждений – начальник отдела
градостроительной деятельности, контроля
строительства и планировки территории
управления градостроительной
деятельности и рекламы администрации
Раменского муниципального округа

Козина Т.И.